

Consultatie-inbreng Vastgoed Belang op de S.V.O.H-subsidieregeling 13 november 2021

Op 26 oktober jl. is de S.V.O.H.-subsidieregeling voor kleine verhuurders in het gereguleerde huursegment in consultatie gegaan. Na lezing van de S.V.O.H-subsidieregeling en de toelichting daarop wil Vastgoed Belang graag als volgt reageren.

Al geruime tijd heeft Vastgoed Belang indringend aandacht gevraagd voor het feit dat kleine particuliere verhuurders ten onrechte geen toegang hadden tot enige van de tot nu toe ingerichte verduurzamingssubsidies. Daar bovenop zijn deze kleine verhuurders met huurwoningen in het gereguleerde segment ook nog vanaf 1 juli jl. getroffen door de op die datum voor dat segment in werking getreden huurprijsbevrozing.

Op 7 augustus 2021 heeft het ministerie van BZK Vastgoed Belang in de gelegenheid gesteld om vooruitlopend op de internet-consultatie mee te denken over de inrichting van een subsidieregeling voor kleine particuliere verhuurders. Daartoe heeft BZK Vastgoed Belang inzage gegeven in de tot dan toe ontwikkelde concepttekst voor een dergelijke subsidieregeling en de tot dan toe daarbij ontwikkelde concept-toelichting. Vastgoed Belang heeft op 27 augustus 2021 een eerste voorlopige schriftelijke reactie op deze conceptteksten gegeven. Vervolgens is op 26 oktober jl. is de aangepaste versie van de S.V.O.H.-subsidieregeling in consultatie gegaan.

Reactie Vastgoed Belang op S.V.O.H.-subsidieregeling

Om te beginnen is Vastgoed Belang verheugd dat er met thans ter consultatie voorliggende S.V.O.H.-regeling een compensatie wordt geboden door het ministerie van BZK voor kleinere particuliere verhuurders in het gereguleerde segment die zijn getroffen door de huurprijsbevrozing zoals die op 1 juli 2021 is ingegaan voor huurwoningen in het gereguleerde segment. Ook is Vastgoed Belang verheugd dat de compensatie geïncorporeerd is in een subsidieregeling waarmee specifiek kleine particuliere verhuurders in het gereguleerde segment ondersteund worden bij het doen van investeringen in het kader van de verduurzamingsopgave.

Gezien het bovenstaande en na lezing van de thans ter consultatie voorliggende S.V.O.H.-regeling kan Vastgoed Belang dan ook concluderen dat zij de aard en strekking van de S.V.O.H.-subsidieregeling ondersteunt. Daarnaast is Vastgoed Belang verheugd dat het ministerie van BZK deze verduurzamings-subsidieregeling op zo kort mogelijke termijn in werking zal laten treden.

De positieve reactie van Vastgoed Belang op de S.V.O.H.-subsidieregeling laat echter onverlet dat Vastgoed Belang de hierna volgende opmerkingen plaatst over de nadere uitwerking ervan.

1. De complexe wijze waarop de subsidie moet worden aangevraagd zal voor kleinere verhuurders leiden tot een toename van administratieve lasten. Reeds eerder heeft Vastgoed Belang aangegeven dat het juist voor kleinere verhuurders belangrijk is als de aanvraagprocedure beperkt kan worden tot het vooraf aanvragen van de subsidie met vermelding welke maatregelen zij zullen gaan uitvoeren en achteraf facturen van die werkzaamheden in te dienen die als bewijs daarvan kunnen gelden.
2. In de regeling en de communicatie daarover door het ministerie van BZK is expliciet aangegeven dat slechts 20% van de kosten van uitvoering van verduurzamingsmaatregelen subsidiabel zijn. Uitgaande van het feit dat de achterliggende gedachte bij deze subsidieregeling is geweest om verhuurders in het gereguleerde segment te compenseren voor de huurprijsbevrozing per 1 juli in dat segment, plaatst Vastgoed Belang kanttekeningen bij de beperkte compensatie zoals deze dus nu geldt op basis van de voorliggende subsidieregeling. Immers, woningcorporaties en grote private verhuurders in het gereguleerde segment zijn thans reeds gecompenseerd voor de gevolgen van de

huurbevrozing met een significante vermindering van de Verhuurdersheffing, waarmee volgens Vastgoed Belang kan worden geconcludeerd dat corporaties en grote private verhuurders in het gereguleerde segment voor een groter deel worden gecompenseerd voor de huurinkomstendaling als gevolg van de huurprijsbevrozing dan kleine verhuurders dat zullen worden op basis van deze S.V.O.H.-subsidierегeling. Vastgoed Belang verzoekt dat ook aan het ministerie van BZK om de regeling zodanig aan te passen dat een groter deel van de kosten van verduurzamings-maatregelen zullen worden gesubsidieerd en daardoor kleinere verhuurders op een meer gelijkwaardige wijze voor de huurprijsbevrozing worden gecompenseerd, zoals thans al gebeurt door de vermindering van de Verhuurdersheffing voor corporaties en grote private verhuurders in het gereguleerde segment. Vastgoed Belang zal graag haar toelichting op en onderbouwing van dit commentaar in een nader overleg met het ministerie van BZK uiteenzetten.

Ondanks de bovengenoemde punten van commentaar op de S.V.O.H.-subsidierегeling is Vastgoed Belang verheugd dat het ministerie van BZK ervoor heeft gekozen om compensatie te bieden aan kleine particuliere verhuurders actief in het gereguleerde segment voor de gevolgen van regulerende maatregelen - in casu de negatieve effecten van de huurprijsbevrozing op de huurinkomsten en daarmee op de investeringscapaciteit van die particuliere verhuurders - gericht op dat gereguleerde huursegment, door middel van het instellen van deze S.V.O.H.-verduurzamingssubsidierегeling.

Oproep voor compensatie-subsidierегelingen ook voor het vrije (middenhuur)segment

Vastgoed Belang maakt voorts graag van deze gelegenheid gebruik om het ministerie van BZK op te roepen om dit stimulerend flankerend beleid – compensatie voor de gevolgen van regulerende maatregelen gericht op (het gereguleerde segment van) de huursector d.m.v. subsidiering van verduurzamingsinvesteringen – ook in te voeren voor het vrije (niet gereguleerde) middenhuursegment van de huurwoningmarkt. Particuliere verhuurders actief in dat segment van de huurwoningmarkt worden evenzeer negatief getroffen in hun investeringscapaciteit door reeds genomen en nog te nemen reguleringsmaatregelen gericht op het vrije (niet gereguleerde) middenhuursegment.

Naar de mening van Vastgoed Belang kan immers met een verduurzamingssubsidierегeling voor particuliere verhuurders actief in het vrije (niet gereguleerde) middenhuursegment – als compensatie van de negatieve effecten op hun huurinkomsten door genoemde regulerende maatregelen – de investeringscapaciteit van verhuurders op peil gehouden worden, eendachtig ook de achterliggende reden van de compensatierегeling voor corporaties en grote particuliere verhuurders in het gereguleerde segment. Met het op peil houden van de investeringscapaciteit van particuliere verhuurders d.m.v. verduurzamings-subsidierегelingen zal de tijdige uitvoering van de noodzakelijke versnelde verduurzaming van huurwoningen in het niet gereguleerde (midden)huursegment gewaarborgd kunnen worden.

Vastgoed Belang gaat dan ook graag in overleg met het ministerie van BZK om haar voorstellen over uitbereiding van stimulerend flankerend beleid - d.m.v. verduurzamings-subsidierегelingen - naar het vrije (niet gereguleerde) middenhuursegment nader toe te lichten.